

РЕШЕНИЕ

№ 14458

гр. София, 28.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 140 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЙОАНА М. ГЕНЖОВА

при участието на секретаря СОФИЯ Г. РАЙКОВА
като разгледа докладваното от ЙОАНА М. ГЕНЖОВА Гражданско дело № 20221110141347 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Част втора, Дял първи от ГПК.

Производството по делото е образувано по искова молба на „*****“ ЕООД, ЕИК *****, чрез пълномощника адв. Г. К., за отмяна по реда на чл.40, ал.1 от ЗУЕС на решения, приети на общо събрание на етажните собственици на сграда, намираща се в гр. *****, проведено на 21.06.2022г.

Етажните собственици, представлявани от управителя на ЕС Б.К., чрез пълномощника адв. К. К., оспорват изцяло предявените искове, като навеждат доводи за недопустимост и неоснователност на същите. Правят възражение, че исквата молба е просрочена.

Съдът, като обсъди събранията по делото доказателства и въз основа на закона, достигна до следните фактически и правни изводи:

Съгласно чл. 40, ал. 1 ЗУЕС, всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание на етажната собственост, като съобразно разпоредбата на чл. 40, ал. 2 ЗУЕС молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7 ЗУЕС. Доколкото съобщението за изготвяне на протокола от общото събрание е поставено на 28.06.2022 г., а исквата молба е подадена по електронна поща на 28.07.2022

г., то съдът счита, че е спазен срокът по чл. 40, ал. 2 ЗУЕС.

Исковата молба е депозирана от етажен собственик, което обстоятелство не е спорно между страните и се установява от представения по делото нотариален акт № 48, том IV, рег. № 4146, дело № 575 от 03.05.2016г. на нотариус И.Н., рег. № 040 на НК. Предвид изложеното исковата молба е процесуално допустима и следва да се разгледа по същество.

Видно от представения протокол от 21.06.2022 г. от общо събрание на етажните собственици в сграда, намираща се в гр. ***** , същото е проведено на 21.06.2022 г., като са взети следните решения: по т. 1 от дневния ред: решение 1.1 - „Всички собственици и представителите им, които присъстват на настоящето общо събрание, потвърждават участието си в Етажна собственост, бул. „*****“, заявено на учредителното събрание на ЕС, проведено на 14.04.2022 г.; решение 1.2 - „Всички собственици да уведомят в едномесечен срок от датата на публикуване на протокола от ОС за напускането на Етажна собственост ***** , вход 1 и 2, поради учредяването на новата етажна собственост, в която занапред ще участват. Допълнително УС на настоящата ЕС да уведоми в писмен вид чрез електронна поща Етажна собственост ***** , вход 1 и 2 за учредяване на настоящата ЕС и членуващите в нея самостоятелни обекти.“; по т. 2 от дневния ред: „Всички собственици на самостоятелни обекти в настоящата ЕС и техните представители, присъстващи на настоящото ОС, потвърждават избрания на Учредителното събрание Управителен съвет в следния състав: И.С., Б.М. и Б.К.; по т. 3 от дневния ред: „Всички собственици на самостоятелни обекти в настоящата ЕС и техните представители, присъстващи на настоящото ОС, потвърждават избрания на Учредителното събрание контролор – В.С.“; по точка 4 от дневния ред: решение 4.1 - „Всички собственици на самостоятелни обекти в настоящата ЕС и техните представители, присъстващи на настоящето Общото събрание, потвърждават текста на Правилник за вътрешния ред в Етажна собственост „*****“, който е изпратен на ел. поща на всеки от собствениците и е неразделна част от този протокол.“; решение 4.2 – „ОС приема в Правилника за вътрешния ред да бъдат добавени чл. 70а. и чл. 70б“; по т. 5 от дневния ред: „Общото събрание приема и одобрява месечен бюджет за постоянни разходи на ЕС, считано от 01.07.2022г. за следното: счетоводно

обслужван - 200.00; пожароизвестяване - 123.00; клауд контрол на достъпа - 10.00; контрол на достъп (0.02 на чип) - 20.00; дезинсекция - 37.00; Управление общи части – управител - 400.00; Охрана СОТ - 100.00; поддръжка 4 бр. Асансьори - 240.00; асансьори годишна такса проверка - 15.00; почистване - 700.00; тел. линии - номера за асансьори и домофони - 40.00; ел. поща - 10.00; интернет - 15.00; Фонд Резерв (1.00 лв/кв.м) - 475.62; Фонд Ремонт и обновление (1.00 лв/кв.м.) - 475.62. Упълномощава председателя на УС да сключи необходимите договори с изпълнителите на услуги при условия каквито прецени. ОС упълномощава председателя на УС да сключва договори за управление и поддръжка при необходимост с увеличение до 10 % от стойността на горепосочените постоянни разходи без да е необходимо решение на ОС за това.“; по т. 6 от дневния ред: „А) Да не се заплаща втори път електроенергията за месец март 2022 г., поради нейното заплащане на Етажна собственост *****, вход 1 и 2.; Б) Платената сума за електроенергия за месец април 2022 г. да се фактурира на собствениците на самостоятелни обекти в настоящата ЕС пропорционално на общите части; В) Да се изиска връщане на платената сума за електроенергия за месец април 2022 г. от „*****.“; по т. 7 от дневния ред: „Техническите средства принадлежат на собствениците на вход 1, в съответното съотношение от идеалните части на всеки офис. Управителният съвет в едномесечен срок да покани Управителния съвет на Етажна собственост *****, вход 1 и 2, в срок от седем дни да предаде по опис техниката на входа. Ако откажат или след изтичане на седемдневния срок - УС да влезе във владение на техниката за видеонаблюдение и контрол на достъп.“; по т. 8 от дневния ред: „Направените през м. 04, 05 и 06.2022 г. допълнителни разходи за покриване щетите от повредени от неизвестно лице на инсталации във вход 1 (батерия на мивка в стаята за охрана, счупено стъкло на контрола за достъп на изхода към улицата, откачена дръжка на входната врата, счупен панел на домофона на входа от улицата), да се фактурират на собствениците на самостоятелни обекти в настоящата ЕС пропорционално на идеалните части, притежавани от тях.“

При преценката законосъобразно ли е свикано и проведено общото събрание на етажните собственици и законосъобразно ли са взети решенията, съдът е обвързан от наведените от ищеца в искова молба основания за

допуснати нарушения на разпоредбите на ЗУЕС относно свикването, провеждането и вземането на решения от общото събрание. Във всички случаи тези нарушения следва да са конкретно посочени и именно те определят спорния предмет. В този смисъл решение № 37/20.04.2016 г., постановено по гр.д. № 4432 по описа за 2015 г. на ВКС, I г.о.

Ищецът твърди, че са нарушени разпоредбите на ЗУЕС, предвиждащи изисквания за кворум за провеждане на общото събрание, доколкото в площообразуването на сградата идеалните части от общите части били с два знака след запетаята, а вписаният кворум бил с три знака след запетаята, което водело до извода за промяна идеалните части на отделните обекти и доколкото собственикът на офис А9 бил погрешно посочен.

Съгласно чл. 15, ал. 1 ЗУЕС, общото събрание се провежда ако присъстват лично или чрез представители собственици на най-малко 67 на сто идеални части от общите части на етажната собственост, с изключение на случаите по чл. 17, ал. 2, т. 1 - 4 и 7 ЗУЕС, за които законът предвижда по-висок кворум. На основание чл. 15, ал. 2 ЗУЕС, ако събранието не може да се проведе в посочения в поканата час, поради липса на кворум по чл. 15, ал. 1, събранието се отлага с един час, провежда се по предварително обявения дневен ред и се смята за законно, ако на него са представени не по-малко от 33 на сто идеални части от общите части на етажната собственост.

Видно от приетите писмени доказателства - протокол от проведено общо събрание на етажните собственици и списък с присъстващите на общото събрание на етажната собственост, проведено на 21.06.2022 г., се установява, че в предварително обявения час на събранието не са присъствали най-малко 67 на сто идеалните части от общите части на етажната собственост, поради което събранието е отложено с един час. В 18:30 часа са присъствали 59,11 % от идеалните части от общите части на етажната собственост, при който кворум е проведено общото събрание. Неоснователно се явява възражението за промяна на идеалните части, доколкото в представените по делото протокол, присъствен списък и книга на етажната собственост, притежаваните идеални части са посочени като число с два знака след десетичната запетая, а не с три, както твърди ищецът. Така е отразен кворумът в протокола и присъствения списък от проведеното на 14.04.2022г. ОС на ЕС, чиито решения обаче не са предмет на настоящото производство, поради

което и съдът не дължи произнасяне по посочения на учредителното събрание кворум.

Относно собствеността на офис А9 съдът намира следното: в протокола от общото събрание е посочен за собственик „*****“ ЕООД, като в присъствения списък за собственик е посочен Б.М.. От представения по делото договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективизиран в нотариален акт № 140, том I, рег. № 1929, дело № 129/2022 г., се установява, че собственик на офис № А9, находящ се в процесната етажна собственост, е „*****“ ЕООД, като е посочено че дружеството е представлявано от управителя си Б.Д.М.. В книгата на етажната собственост за собственик на офис № А9 е посочено дружеството „*****“ ЕООД, като Б.М. е посочен като МОЛ. Ето защо съдът намира, че собственик на офис А9 е „*****“ ЕООД, който действа чрез законния си представител Б.М., съответно дружеството е имало право да участва в проведеното ОС, доколкото се явява собственик на самостоятелен обект в сградата.

С оглед на гореизложеното съдът намира, че са спазени изискванията за кворум за провеждане на общото събрание.

Възражението на ищеца за незаконосъобразност на приетите решения по точки 1, 2 и 3 от дневния ред, доколкото решенията, приети на Учредителното събрание на ЕС от 14.04.2022 г., не били стабилизирани, като срещу тях бил заведен иск по чл. 40 ЗУЕС за отмяната им и била издадена обезпечителна заповед от 16.05.2022 г., с която било постановено спиране изпълнението на всички решения, съдът намира за неоснователно. Отмяната на решение на общото събрание в производство по чл.40 ЗУЕС има действие от влизане на съдебното решение в сила – така решение № 313 от 7.04.2020 г. по гр.д. № 1332/2019 г., IV гр.о. Липсва разпоредба, която да придава обратно действие на отмяната, а и действието занапред е наложително за гарантиране правната сигурност предвид отношенията с трети лица, в които влиза етажната собственост. Следователно и доколкото липсва влязло в сила решение за отмяна на решенията, взети на Учредителното събрание на 14.04.2022 г., то за ЕС не е налице задължение за съобразяване поведението си с предписаното от съда и няма законова забрана ОС да прегласува и преразглежда вече взети решения от компетентността му, включително и такива, които са предмет на съдебно производство по иск с правно основание

чл.40, ал.1 от ЗУЕС. На следващо място, видно от представеното по делото определение от 23.02.2023 по ч.гр.д. № 1467/2023 г. по описа на СГС, ГО, III-В състав, влязло в сила на същата дата, което съдът е длъжен да цени съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 3, въззивният съд е отменил обезпечителната мярка спиране изпълнението на решенията, взети на учредителното събрание от 14.04.2022 г. Ето защо посоченото възражение за незаконосъобразност се явява неоснователно.

Неоснователно се явява и възражението на ищеца, че незаконосъобразно било създаването на нова ЕС, доколкото така всеки един от офисите във вход 1 членувал в две етажни собствениности. Съгласно чл. 8, ал. 2 ЗУЕС, когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Управлението обхваща реда и контрола върху ползването и поддържането на общите части и спазването на вътрешния ред в сградата в режим на ЕС, както и контрола върху изпълнението на задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите, по арг. от чл. 8, ал. 1 ЗУЕС. Разпоредбата на чл. 8, ал. 2 ЗУЕС намира приложение, когато в сграда с множество самостоятелни обекти съществуват два и повече входаве, всеки от които осигурява достъп до част от самостоятелните обекти. Тъй като тази обща част осигурява достъп и обслужва само част от самостоятелните обекти, а не всички, това е основание управлението ѝ да се извършва от самостоятелна етажна собственост, учредена от собствениците на обектите в сградата, които тя обслужва. Именно наличието на обособеност /относителна самостоятелност, при която отделният вход дава достъп само до част от индивидуално притежаваните обекти - които и единствено обслужва /респективно не обслужва и други части/обекти на сградата/, би позволило ефективно самостоятелно управление съобразно чл. 8, ал. 1 ЗУЕС на съответните общи части от отделената етажна собственост и спазване на взетите от нея решения и правила за вътрешен ред, съобразно приетото в Решение № 53 от 11.03.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4753/2015 г., III г. о., ГК. Ето защо и доколкото страните нямат спор, че в процесната сграда са налични няколко самостоятелни входа, които дават достъп само до част от самостоятелните обекти, то няма пречка всеки вход да обособи самостоятелна етажна собственост, като след обособяването собствениците на обектите, част от съответния вход, ще членуват само в тази етажната собственост и ще се прекрати членството им в досегашната ЕС, в

настоящия случай ЕС *****, вх. 1 и 2. Следва да се посочи, че в производството по чл. 40 ЗУЕС съдът извършва контрол единствено относно законосъобразността на приетите решения на общото събрание на етажните собственици, без да се произнася относно тяхната целесъобразност, поради което и извън контрола остават причините за обособяването на новата етажна собственост.

Неоснователно се явява възражението на ищеца за незаконосъобразност на взетото по т. 4 от дневния ред решение за приемане на правилник за вътрешния ред. Съгласно чл. 11, ал. 3 ЗУЕС ОС е длъжно да приеме правилник за вътрешния ред на ЕС, поради което неоснователно се явява възражението на ищеца, доколкото с приетото решение по т. 4 от дневния ред ОС изпълнява вменено му със закон задължение, поради което и няма как същото да е незаконосъобразно.

По отношение на приетото решение по точка 5 от дневния ред съдът намира следното: неоснователно е възражението на ищеца, че не било прието решение за откриване на Фонд „Резерв“ и не било ясно за какво ще се използват внасяните в него парични средства. Вярно е, че в текста на приетото решение по т. 5 от проведеното на 21.06.2022 г. общо събрание липсва изрично отбелязване, че се създава фонд „Резерв“. От друга страна, собствениците в етажната собственост изрично са приели месечен бюджет на ЕС, като са приети и конкретните пера на този бюджет, като за фонд „Резерв“ са определени 475,62 лв. От една страна ЗУЕС не борава с термина фонд „Резерв“, но според същия закон в правомощията на общото събрание е да приема годишен бюджет за приходите и разходите (арг. от чл. 11, ал. 1, т. 4 от ЗУЕС). При това положение безспорно собствениците на самостоятелни обекти имат свободата да гласуват решенията за извършването на разходи и за други фондове, извън изрично разписаните в ЗУЕС. Общото събрание се е възползвало от това свое правомощие и в бюджета за м.07.2022 г. е прието, че сумата от 475,62 лв. следва да се използва за бюджетен резерв.

Неоснователно се явява и възражението на ищеца, че не било ясно какво съставляват гласуваните разходи – дали средства за управление и поддръжка на общите части или някакви други средства, като ако се приеме, че били разходи за управление и поддръжка на общите части, то някои от тях надвишавали пределите за поддръжка на общите части. Съгласно чл. 11, ла. 1,

т. 5 ЗУЕС в правомощията на ОС е да определя размера на паричните вноски за разходите за управлението и поддържането на общите части на сградата. Видно от представения по делото протокол ОС се е възползвало от това си правомощие, като по т. 5 от дневния ред е приело решение за паричните вноски за разходите по поддръжка и управление на общите части, като изрично е посочено каква сума за кой разход се разходва. В параграф 1, т. 11. ЗУЕС неизчерпателно са изброени разходите за поддръжка и управление на общите части, като е посочено, че това са разходите за консумативни материали, свързани с управлението, за възнаграждения на членовете на управителните и контролните органи и за касиера, както и за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноси, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. В контекста на това определение следва, че определените от ОС на ЕС разходи за счетоводно обслужване, пожароизвестяване, клауд контрол на достъпа, контрол на достъп, дезинсекция, управител, охрана, поддръжка асансьори, асансьори годишна такса проверка, почистване, телефонни линии – номера за асансьори и домофони, електронна поща и интернет са именно разходи за управление и поддръжка на общите части. Относно това, че някои от разходите надвишавали пределите за поддръжка на общите части, следва да се съобрази посоченото по-горе, че при обжалване на решенията на общото събрание на ЕС съдът има надзорни функции и проверява дали не е допуснато нарушение на закона, но не дължи преценка за целесъобразността на дадено решение на ОС на ЕС и не може съответно да го отмени, когато то не противоречи на закона. В този смисъл решение № 78/13.05.2015 г. по гр. д. № 6829/2014 г. на ВКС, I г.о. Следователно, ако не е налице противоречие с императивна норма и взетото решение е от компетентността на ОС на ЕС, същото не подлежи на отмяна като нецелесъобразно. Ето защо, съдът не разглежда и доводите, че разходите, свързани с клауд контрол на достъпа, контрол на достъп, управител, охрана, поддръжка асансьори, електронна поща и интернет, са надхвърлящи пределите за поддръжка на общите части, както и че етажната собственост не притежавала техника за администриране на контролиран достъп. Неоснователно се явява и възражението за незаконосъобразност на решението за разхода за фонд „Ремонт и обновление“, доколкото не се навеждат конкретни основания от страна на ищеца за незаконосъобразност на

взетото решение.

По отношение на решенията по т. 6, 7 и 8 от дневния ред ищецът не въвежда конкретни основания за незаконосъобразност.

С оглед изложеното предявените искове за отмяна на решенията на общото събрание на етажните собственици, проведено на 21.06.2022 г. са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

По разноските:

Предвид изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 3 ГПК право на разноси имат ответниците. Ето защо ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответниците сумата в размер на 700 лв., представляваща адвокатско възнаграждение, като съдът намира за неоснователно възражението на ищеца за прекомерност на адвокатското възнаграждение, като взе предвид разпоредбата на чл. 7, ал. 1, т. 4 НМРАВ и фактическата и правна сложност на делото.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените искове от „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. *****, чрез пълномощника адв. Г. К., със съдебен адрес: гр. *****, срещу ЕС на сграда, находяща се в гр. *****, за отмяна по реда на чл.40, ал.1 ЗУЕС на всички решения на Общото събрание на ЕС, находяща се в гр. *****, приети на 21.06.2022 г.

ОСЪЖДА „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. *****, чрез пълномощника адв. Г. К., със съдебен адрес: гр. *****, да заплати на собствениците на самостоятелни обекти в сграда – етажна собственост, находяща се в гр. *****, сумата в размер на 700 лв. – адвокатско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано от страните в двуседмичен срок от съобщаването му с въззивна жалба пред Софийски градски съд.

Съдия при Софийски районен съд: _____